



联合国 大会



Distr.
GENERAL
A/36/297/Add.1
6 October 1981
CHINESE
ORIGINAL: ENGLISH

第三十六届会议
议程项目 104

联合检查组

联合国各组织的房舍建筑程序

秘书长的评论

秘书长荣幸地向大会各成员国提出他对联合检查组关于联合国各组织的房舍建筑程序的报告 (A/36/297) 的评论。

81-23600

附 件

秘书长的评论

I. 导言

1. 秘书长审查了1981年2月联检组关于联合国各组织的房舍建筑程序的报告(JIU/REP/81/4), 谨提出他对这份报告及其建议的评论。

2. 秘书长了解联检组在评估各种建筑问题时的困难, 这些问题长时期地在不同组织众多地点上发生。显然, 各种项目的特殊情况和各个地点的不同建筑作法以及各组织的不同行政和财务程序使问题更形复杂。由于这些问题, 秘书长了解联检组将其提议集中在今后使用的一般指导方针上。

3. 为此, 秘书长在此文件中仅限于对第69至82段所载具体建议提出评论。总地说来, 秘书长认为, 关于今后数年中进行的主要建筑, 应有利地考虑联检组的提议。

II. 建议

对于房舍的需要

4. 联检组认为多数房舍没有充分弹性可供以后调整, 建议应着重于确定对于房舍的需要, 以便有经济地进行扩建和改建的余地(建议一)。它并建议在设计房舍时应主要考虑该房舍全部寿命期间的费用效率(建议二)。

5. 秘书长完全承认第一项建议的有效性, 他指出总部兴建的房舍包括达格·哈马舍尔德图书馆, 都证明已经实行这项建议。原有的一组房舍从启用起15个多年头都足够联合国、联合国开发计划署和联合国儿童基金会办公之用。至于会议设备、会议室的设计可在不作重大结构改变的情况下增加一倍以上的代表席位。

6. 至于联检组提出在设计曼谷的房舍时低估了对面积的长期需要，秘书长指出，他的提议除了提供足够容纳现有工作人员的面积之外，还可容纳在按计划建成后的十年内每年增加百分之五的工作人员。行政和预算问题咨询委员会在审查秘书长的提议时，注意到提出的面积比过去估计的要大得多，并且说“根据经验，咨询委员会认为在计划设想中的新房舍时，是应该深谋远虑目光远大的。”^a 现在房舍的使用已达到其容量的原因如下：

- a) 原来未计划占用房舍的组织也允许使用房舍。
- b) 1969年和1970年时并不存在的方案也需要房屋。
- c) 因为本来拟在亚太经社会大楼以外的地方提供会议场所的办法未能实现，必须把办公房舍改为会议室。应该注意到，这个事实说明在设计时就考虑到检查员们提出的灵活性。

7. 秘书长同意联检组的意见，在确定房舍的需要和费用效率的要素时必须长期计划，但联检组未提出在计划中应考虑到今后多少年的需要。经验说明，在作出此种决定时可以受到政治上和财务上考虑的影响，并且没有一个一成不变的办法，每一情况需要单独考虑。至于在设计房舍时的费用效率问题，秘书长同意应仔细地研究影响业务和维持费的每一因素。

a 《大会第二十五届会议正式记录》，补编第8 A号(A/8008/Add. 1至13，第A/8008/Add. 12号文件第30段。

III. 建筑参与者的任务

8. 联检组报告讨论各组织在建筑工程方面的任务时，主旨是各组织缺乏足够的技术专门知识有效地和建筑师和包商交涉。因此，建议各组织组成一个自设的技术小组或雇用专门的顾问公司或兼采这两项办法（建议3）。秘书长同意，在建筑师和包商之外提供专门技术对建筑工程的管理是很必要的。鉴于联检组说，已加研究的七项工程中没有组织具备所有必要的技术专门知识，如果联检组能够就适当的步骤提出更具体的指导，将是大有助益的。例如，纽约扩大总部设施方面，已提供的专家包括一名建筑师（P—5），一名建筑工程师（P—3）和一名财务专员（P—4 / P—3），以上是专职人员，另有一名工程师（D—1），一名工程师（P—5），一名工程师（P—2）和一名电机工程师（P—5），都是兼职人员，但对工程的任何组成部分可以提供咨询意见和监督。此外，一个工程顾问公司从1980年3月就已聘雇，对工程的品质和进展每个星期提出独立的检查和报告。鉴于总部目前建筑工程的经验，秘书长相信将来任何新的大规模建筑都应设立一个专股，专门担任规划，监督和管理这项工程。这个股由本组织内部所指定的工作人员组成，并在必要时由定期任用的额外专业人员或雇用个人顾问或顾问公司补充。关于联合国其他办事处，技术人员一般有限，应秘书长同意由内部聘用工作人员或外聘顾问补充。

9. 在考虑建筑师的任务时，联检组建议大型工程应利用国际设计竞赛，而且建筑师的合同在不违反各国惯例的情况下，应包含一项明确条款，在发生错误或遗漏疏忽时由建筑师担负财务责任（建议4）。秘书长很乐意接受这些建议，不过他提请注意，关于联检组所提之点，按照设计竞赛选择建筑师，不是为了减少费用，而是为了解决建筑问题提供选择。因此，秘书长认为，国际竞赛对新的建筑工程比目前总部正在进行的一类翻修和改建工程更为适合。

10. 关于建筑师合同应采何种最适当方式的问题，秘书长指出，这将视当地惯例而异，当然也要视当事者之间的谈判而定。在总部，他打算将来按照美国建筑师协会的标准格式订立建筑合同。这个合同格式一方面按照建筑费用计算，至少一部分酬金，另一方面按照工程的性质规定不同等级的酬金。例如，按照现有情况翻修和改建工程比新建一座独立大楼的酬金要高。秘书长同意，合同应订明建筑师得的酬金和这些合同所适用的工程范围。

11. 报告建议费用估计人员和品质检查人员应由各组织直接雇用，而不要通过建筑师（建议5）。秘书长同意，只要实际可行，都将遵守这个程序。

12. 虽然联检组在其具体建议中没有列入一项关于建造建筑经费筹措方法的提议，但是秘书长很有兴趣地注意到第68段关于使用贷款的方法，特别是可以取得有利条件贷款和东道国政府协助来筹措建筑经费的可能好处。联合国在总部和日内瓦都接受过这种协助，秘书长同意，这种筹措经费的途径将来应加以探究，特别是新的和（或）大的工程。

13. 联检组建议在考虑建筑合同的可能形式时，除了大约一年或一年以下的工作之外，不可使用不可修改的定期合同，而且可修正的定价合同比费用加酬金合同为优^b。秘书长确认，在目前的通货 情况下，这是一种可取的原则。不过，他警告说，当地的惯例和环境可能限制该组织在决定最适合情况的合同方式上的选择。

^b 为求精确起见，秘书长想改正附件五第9(b)段的说明，原文说“联合国纽约的工程采用费用加酬金形式的合同：不管实际费用事实上是较高、较低或相等，一律付给包商保证的最高费用”。纽约合同条件规定付给包商的酬金加实际费用可高达保证的最高额。如果超过，由包商负责；如果实际费用少于保证的最高额，节余归该组织。

14. 关于合同的措词和所载条款，秘书长不难同意采用国际上接受的标准条款或较完善的国家标准条款，只要这些标准条款符合报告第40段所载的限制条件(建议7)。然而应当牢记，虽然非常迫切需要采用这种条款，但是，整个合同及其所有条款问题必须协商解决。

15. 关于建议8，大意是应采用适当保证金方式，在承包人不履行义务时，对有关组织实行保护，秘书长指出，联合国总部一贯采用这种做法，并曾在过去向联合国各办事处建议采用这种做法。纽约工程第一阶段投标价格最低的投标人，因为不能提出保证金，遂告落选。

16. 联检组强调需要在可能情况下为房舍建筑工程进行国际竞争性投标(建议9)。秘书长接受这个建议，并指出，关于目前在内罗毕进行的工程，他正在尽可能广的范围内执行这个建议。在评论投标程序时，联检组注意到，虽然费用是很重要的一个因素，但是，声誉、财务情况和技术能力等其他因素也是应予注意，因为这些因素将影响到质量和能否及时完工，从而也就会影响到费用。秘书长同意这个意见。他认为在确定应邀请哪些承包人时应考虑到这些因素，一般来讲应通过预先资格审查程序来做到这一点。然而秘书长认为，一旦选定了公司并邀请其进行投标，就应按照所投费用做出进一步的决定，除非在公司的资格方面发现新的证据。秘书长认为，在竞争性投标结束之后，进行谈判以便取得承包人减让的办法仅可在极少数情况下采用；他认为，否则将会使人们怀疑投标程序是否真实，而加曲解。关于联检组对纽约工程第一、二和三阶段投标程序的意见，秘书长要指出，当他发现只有一个合理投标时，他面临的选择办法是：或是让由于会员国增加而出现的无法解决的会议室座席安排继续一年，或是与一个可以接受的承包人谈判签定一个合同。他选用了后一个办法，因为他认为这不仅从管理角度来看合乎需要，而且也将避免由于通货膨胀而导致的必然的费用增加。他决定与同一承包人签定第二和第三阶段的建筑合同，这主要是因为该承包人提出的投标额较低。

IV. 政府间机构的任务

17. 关于与行政和预算咨询委员会在房舍建筑工程中的任务有关的建议10, 秘书长过去曾对该委员会的积极兴趣表示过欢迎, 并期望继续获得该委员会的建议和指导。

18. 联检组的最后一个建议是, 在假定一个工程获得核可之前, 应对拟定准确的费用概算给予更多的注意(建议11)。秘书长虽然赞成这个意见, 但他指出, 在通货膨胀和货币改值期间拟定3年或4年期间的开支费用概算并不是一件轻而易举的事。也不可能预见由于材料短缺、罢工、能源不足和各种大自然的因素而出现的误工情况。在现况下, 考虑到私营部门和公共部门的经验, 他指出, 费用超支比联检组所指出的更是一种通常的现象。

V. 结论

19. 秘书长对联检组提出的及时有益的研究报告表示赞赏, 并打算在执行今后的各项工程时充分考虑到这些建议。但是, 他要指出, 联检组提出的一些建议将会增加一般开支, 从而增加建筑费用的初步概算。在这方面他指的是:

(a) 为满足长期需要的充足空间的建筑费用, 即使在相当一段期间内此种空间未被占用;

(b) 在工程的每一个阶段均聘用外部专门人才, 包括规划、费用概算、对建筑师工作的评价、建筑工作的监督和合同管理等阶段;

(c) 为选择建筑师而举行国际设计竞赛, 这不仅涉及酬金和其他取费, 而且在经济通货膨胀的国家, 由于争标所需要的时间, 还涉及费用的增加。

20. 在注意到这些可能的费用增加时, 秘书长认识到, 联检组之作出这些建议, 因为他们预期用于上述目的的经费可从实际建筑费用削减、灵活使用费用、维修费和其他房舍费用中予以收回, 并且还有节余。
